

# Sociaal wonen in Rijswijk uitbreiden, verbeteren, vergroenen

Rijswijkse prestatieafspraken 2018 – 2021



Rijswijk



Rijswijk Wonen

vidomes  
wonen is leven



Bewonersvereniging Rijswijk

stichting  
huurdersraad  
vidomes

Handwritten signatures and initials in blue ink.



## Inhoudsopgave

<b>1. Overeenkomst lokale prestatieafspraken .....</b>	<b>4</b>
<b>Top 15 belangrijkste afspraken 2018.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Inleiding .....</b>	<b>7</b>
2.1 De jaarlijkse cyclus zoals vastgelegd in de Woningwet .....	7
2.2 De belangrijkste prioriteiten.....	7
2.3 De regionale prestatieafspraken .....	8
<b>3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid .....</b>	<b>9</b>
3.1 Beschikbaarheid en omvang woningvoorraad .....	9
3.2 Betaalbaarheid (inkomen, huishouden) .....	10
3.3 Doelgroepen .....	10
3.4 Nieuwbouw en onderhoud.....	10
3.5 Monitoring.....	11
<b>4. Wonen en zorg en begeleiding .....</b>	<b>12</b>
4.1 Woningen voor ouderen .....	12
4.2 Zorg en begeleiding .....	13
4.3 Statushouders.....	13
4.4 Armoede, overlast en zelfredzaamheid.....	13
4.5 Overig .....	13
<b>5. Duurzaamheid.....</b>	<b>14</b>
5.1 Verduurzaming woningvoorraad en omgeving .....	14
5.2 Terugdringen open verbrandingstoestellen .....	14
5.3 Energiezuinig gedrag huurders.....	15
<b>6. Wijken en leefbaarheid .....</b>	<b>16</b>
6.1 Speerpunten .....	16
6.2 Schoon, heel, veilig.....	16
<b>7. Organisatie en wijkcyclus .....</b>	<b>18</b>
7.1 Uitgangspunten voor de afspraken .....	18
7.2 Overlegstructuur .....	18
7.3 Looptijd en bijzondere omstandigheden.....	18
7.4 Processchema jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken .....	20



Ondertekening .....	21
Bijlage I: Begrippen .....	22
Bijlage II: Samenstelling sociale woningvoorraad .....	23
Bijlage III: Aanpak bestaande voorraad .....	24
Bijlage IV: Sociaal nieuwbouw programma tot en met 2025 .....	26
Bijlage V: Jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken .....	27
Bijlage VI: Afspraken 2017 die zijn vervallen .....	28

9  
3  
DBV



## 1. Overeenkomst lokale prestatieafspraken

### Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Rijswijk, gevestigd aan het Bogaardplein 15 te Rijswijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ronald van der Meij, in zijn hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk, hierna te noemen "de gemeente";
2. de Stichting Vidomes, gevestigd te Delft, kantoorhoudend aan de Kleveringweg 24 te Delft, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder mevrouw Daphne Braal, Stichting Vidomes voormeld, hierna te noemen "Vidomes";
3. de Stichting Rijswijk Wonen, gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudend aan de Admiraal Helfrichsingel 51 te Rijswijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder a. i. de heer Jan Putman, Stichting Rijswijk Wonen voormeld, hierna te noemen "Rijswijk Wonen";
4. Bewonersvereniging Rijswijk, vertegenwoordigd door voorzitter Emmy Meurs-Merks, hierna te noemen "de BVR";
5. Huurdersraad Vidomes, vertegenwoordigd door voorzitter Sylvie Seubert-Rühl, hierna te noemen "Huurdersraad Vidomes";

de ondergetekende sub 1, 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: "partijen", de ondergetekenden sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: "de woningcorporaties", de ondergetekenden sub 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen als "de huurdersorganisaties".

### Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2018 tot en met 2019. De ingezette ambities van deze lokale prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar tot en met 2021.
- de Woningwet, de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening Gemeente Rijswijk en de regionale prestatieafspraken tussen de Samenwerkende gemeenten van de woningmarktregio Haaglanden en de Sociale Verhuurders Haaglanden de kaders vormen voor deze lokale prestatieafspraken.
- de Woonvisie: Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk (2015-2025) en de biedingen van de beide woningcorporaties op de Woonvisie tezamen de basis vormen voor deze prestatieafspraken.
- partijen wensen de afspraken uit te voeren binnen de beschikbare financiële budgetten.
- de prestatieafspraken bijdragen tot de ambities en doelstellingen van partijen.
- de prestatieafspraken tot stand zijn gekomen in samenwerking met de in Rijswijk werkzame huurdersorganisaties, de Bewonersvereniging Rijswijk (BVR) en de Huurdersraad Vidomes.

Komen de in de volgende hoofdstukken geformuleerde afspraken met elkaar overeen:





## Top 15 belangrijkste afspraken 2018

### Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

1. Corporaties behouden circa 8.400 sociale huurwoningen, waarvan minimaal 84% betaalbaar (tot de aftopgrenzen). Met circa 700 nieuwe woningen en vermindering door sloop en verkoop hebben de corporaties ruim 9.000 sociale huurwoningen in 2025.
2. Partijen spannen zich in om de doorstroming vanuit de sociale voorraad te bevorderen.
3. In 2018 wordt het Lokaal Maatwerk herijkt, waarbij o.a. de mogelijkheden worden onderzocht voor het wel of niet behouden van de voorrang voor minima en het mogelijk toevoegen van voorrang voor huurders die te duur wonen.
4. Door enerzijds het wegvallen van de voorrangsverklaring voor statushouders in de Huisvestingswet en de gelijktijdige handhaving van de gemeentelijke wettelijke verplichting voor deze huisvesting, is extra inzet van de gemeente vereist. De gemeente onderzoekt samen met de corporaties de mogelijkheden en komt op korte termijn met een voorstel. Onderdeel van dit proces is een brainstormsessie met vertegenwoordigers van gemeente, raad en corporaties.
5. De gemeente zal de corporaties als partners betrekken bij de toekomstige herontwikkeling van de centrale assen voor het Haven- en Centrumgebied rond het Station. De inzet is behoud van 30% sociale woningvoorraad in de stad. Aan de hand van een door de gemeente in 2018 op te stellen woonprogrammering voor de hierboven genoemde gebieden zal de gemeente besluiten welk percentage sociale woningbouw nodig is op de verschillende locaties om de 30 procent te behouden. Het willen realiseren van evenwichtig samengestelde woongebieden is hierbij een belangrijke randvoorwaarde.  
*Nieuwe afspraak*
6. De gemeente en de corporaties onderzoeken in 2018 samen de mogelijkheden voor de realisatie van opstapwoningen voor Rijswijkse jongeren, kwetsbare mensen, statushouders en andere groepen.  
*Nieuwe afspraak*
7. Gemeente ontwikkelt in 2018 nieuwe realistische parkeernormen. *Nieuwe afspraak*

### Wonen, zorg en begeleiding

8. Onderzoek uitbreiding flatcoach naar meer complexen en naar een wijk.
9. Gemeente en corporaties stellen capaciteit en geld beschikbaar voor de aanpak van de toegankelijkheid en veiligheid van seniorencomplexen.
10. Overlegstructuur om de doelstelling 'langer zelfstandig wonen' vorm te geven en de samenwerking te versterken. *Nieuwe afspraak*
11. Gemeente en corporaties onderzoeken in 2018 maatregelen ter preventie van armoede en huurschulden.  
*Nieuwe afspraak*

### Duurzaamheid

12. De gemeente stelt in het 2e kwartaal van 2018 een visie vast voor verduurzaming van de woningvoorraad en de daarvoor benodigde energietransitie. Corporaties hebben medio 2018 een aanpak gereed voor verduurzaming van de totale voorraad tot 2050 (Aedes routekaart), die met de overige partijen wordt gedeeld.
13. Partijen stimuleren bewoners om verantwoordelijkheid te nemen voor verlaging van het energieverbruik en woonlasten.

### Wijken en leefbaarheid



vi)omes

wonen is leven



stichting  
huurdersraad  
vidomes

14. Bestrijding van ernstige woonoverlast is een speerpunt. Het medio 2018 te sluiten 'Convenant Woonoverlast' vormt hierbij een belangrijke bijdrage. De gemeente en corporaties sluiten medio 2018 een 'Convenant Woonoverlast' over de aanpak van ernstige overlast vraagstukken door overlastgevers en psychische kwetsbaren.
15. De burgemeester benut de nieuwe juridische instrumenten in het kader van de wet Woonoverlast voor het bestrijden van ernstige gevallen van woonoverlast. *Nieuwe afspraak*



## 2. Inleiding

Prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties zijn in Rijswijk een beproefd middel. Dit tekent de sfeer tussen de partijen: er is altijd de inzet geweest om vanuit de eigen verantwoordelijkheid constructief samen te werken. We hebben elkaar ook nodig want de uitdagingen zijn groot, er is werk aan de winkel. Gelukkig kunnen we afspraken maken in een periode waarin de crisis op zijn retour is. Er worden weer meer woningen gebouwd en verkocht. En de corporaties staan er financieel beter voor, hun bestedingsruimte is gemiddeld gezien toegenomen.

### 2.1 De jaarlijkse cyclus zoals vastgelegd in de Woningwet

In 2016 zijn de eerste prestatieafspraken tot stand gekomen op basis van de nieuwe Woningwet. Het belangrijkste doel van de nieuwe Woningwet is het nader reguleren van de activiteiten van de woningcorporaties en inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid. En de positie van de huurdersorganisaties is versterkt, zij vormen nu een gelijkwaardige partij naast de gemeente en de corporaties. Nieuw is ook dat de prestatieafspraken elk jaar moeten worden herzien op basis van een vastgelegde cyclus. Voor 1 juli moeten de corporaties met een nieuw bod komen, het zogenaamde activiteitenoverzicht. Dit bod moet zijn afgestemd met de eigen huurdersorganisaties. Vervolgens stellen alle partijen gezamenlijk de nieuwe prestatieafspraken op. Na goedkeuring en ondertekening door alle partijen sturen de corporaties voor 15 december de nieuwe prestatieafspraken op naar de Minister. Het is overigens goed om het "nieuwe" van de prestatieafspraken te nuanceren. De vorige afspraken, ondertekend in 2016, zijn tot stand gekomen na een intensief en langdurig proces. Wat toen is vastgelegd heeft over het algemeen een langere looptijd dan een jaar. De nu voorliggende prestatieafspraken zijn dan ook een herijking van de bestaande prestatieafspraken. Voor een belangrijk deel zijn de bestaande afspraken gehandhaafd, maar ze zijn op punten geactualiseerd, gewijzigd of aangevuld.

### 2.2 De belangrijkste prioriteiten

#### 1) Betaalbaarheid en beschikbaarheid

We zien een toenemende druk op de sociale huurvoorraad, meer mensen zijn aangewezen op een sociale huurwoning en nieuwe doelgroepen groeien qua omvang, zoals de statushouders of mensen die wonen met begeleiding. Daarnaast zien we een toenemende vraag van lage inkomens in de sociale huursector, die een steeds groter deel van hun inkomen aan huur besteden. Daarom is het positief dat partijen elkaar gevonden hebben in het streven de betaalbare voorraad te behouden. Zo neemt het aantal woningen onder de aftoppingsgrens (€ 635) toe van circa 7000 naar ruim 7.400 woningen (hoofdstuk 3). Het passend toewijzen is daarnaast een goed instrument om goedkope woningen daadwerkelijk bij de huishoudens met lagere inkomens te laten komen. Het realiseren van nieuwbouw, ruim 700 woningen, is van belang om aan de vraag te kunnen blijven voldoen. Van groot belang is een goede afstemming tussen kwaliteit en omvang van de sociale voorraad en de specifieke vraag van woningzoekenden.

#### 2) Wonen en zorg

In Rijswijk wonen veel senioren en hun aantal en aandeel neemt alleen nog maar toe. Dat er voldoende goed toegankelijke woningen zijn is daarom van het grootste belang. Door de scheiding van wonen en zorg zien we steeds meer kwetsbare mensen die in principe zelfstandig moeten blijven wonen. Dit vraagt om een goede afstemming met partijen die zorg, ondersteuning en begeleiding bieden en de woningcorporaties om bestaand bezit en nieuwbouw ook op deze doelgroep af te stemmen.

#### 3) Duurzaamheid

Gemeente en corporaties sluiten aan bij de landelijke doelstelling naar een aardgasvrije woningvoorraad in

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'OB' and 'R'.



2050. De gemeente stelt in het 2e kwartaal van 2018 een visie vast voor verduurzaming van de woningvoorraad en de corporaties hebben medio 2018 een aanpak gereed voor verduurzaming van de totale voorraad tot 2050 (Aedes routekaart). De woningcorporaties maken een flinke inhaalslag met de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad. Zo worden alle open verbrandingstoestellen verwijderd. Tot 2021 worden 2.500 woningen aangepakt, waardoor in 2020 minimaal 30 % van alle woningen een Energie-index < 1,4 (label B) heeft. Hiermee wordt de kwaliteit van de woningen geborgd, wordt het energieverbruik verminderd en de CO2 uitstoot verlaagd. Uitgangspunt is de betaalbaarheid, die mag in principe niet in het gedrang komen, waarbij een hogere huur na verbetering van het energielabel gecompenseerd moet worden door lagere energielasten. Voor het kabinet Rutte III is verduurzamen van de woningvoorraad ook een speerpunt. Financiële middelen die hiervoor vanuit het Rijk beschikbaar worden gesteld worden ten volle benut.

#### 4) Wijken en leefbaarheid

Dit hoofdstuk gaat met name over zaken als schoon, heel en veilig. In de woningwet is de inzet op leefbaarheid door corporaties afgebakend. De afspraken gaan over de rol van de corporaties in de huidige context en wat de wensen en inspanningen van de gemeente hierin zijn. Bestrijding van ernstige woonoverlast is voor alle partijen een speerpunt.

### 2.3 De regionale prestatieafspraken

Rijswijk is onderdeel van de regio Haaglanden die te beschouwen is als één woningmarkt. Het is daarom logisch dat de in Haaglanden samenwerkende 9 gemeenten<sup>1</sup> en de koepel van in Haaglanden werkzame corporaties, de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), gezamenlijk regionale prestatieafspraken hebben opgesteld. De regionale prestatieafspraken, ondertekend in de zomer van 2015, zijn kader stellend en hebben 'de ongedeelde regio' als vertrekpunt.

De belangrijkste uitgangspunten in de regionale prestatieafspraken zijn de volgende.

- Het continueren van één aanbodmodel voor de hele regio, wat betekent dat elke woningzoekende in elke gemeente binnen Haaglanden voor een sociale huurwoning terecht kan.
- Het zoveel mogelijk betaalbaar houden van de sociale huurvoorraad.
- Het ontwikkelen van een wachttijdenmonitor om de positie van gezamenlijk benoemde groepen woningzoekenden op de woningmarkt te kunnen volgen.
- Het in de hand houden van de woonlasten wat vraagt om inzet op het gebied van duurzaamheid.
- En het zien van het sociaal domein als een gezamenlijk gedeelde verantwoordelijkheid.

Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de lokale prestatieafspraken waarin ze verder worden uitgewerkt.

<sup>1</sup> Het gaat om de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.





### 3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De woningcorporaties zijn er voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Wachttijden voor woningzoekenden lopen op in de regio en de gemeente. Demografische verkenningen laten zien dat de te huisvesten doelgroep in de toekomst toeneemt. De druk op de betaalbare woningvoorraad neemt toe als gevolg van de passendheidstoets, waardoor huurtoeslagontvangers aangewezen zijn op woningen met een huur onder € 635. Uitgangspunt is daarom het zoveel mogelijk behouden en vergroten van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Zie ook bijlage II en IV.

De uitdaging voor de gezamenlijke partijen is om de omvang van de sociale woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief zo goed mogelijk af te blijven stemmen op de omvang en samenstelling van de groepen die op de sociale voorraad zijn aangewezen. De schaarste bevindt zich momenteel vooral in de betaalbare woningen voor gezinnen. Dit vergt zorgvuldig voorraadbeleid en het hanteren van toewijzingsnormen die de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk verdelen. Primair is het de taak en verantwoordelijkheid van de woningcorporaties om invulling te geven aan het huisvesten van haar doelgroepen. Dit doen zij mede aan de hand van de wachtlijstmonitor, zoals regionaal in de prestatieafspraken is afgesproken.

Belangrijke sturende instrumenten aan de aanbodzijde zijn: het huurbeleid, nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie en verkoop. Belangrijke sturende instrumenten aan de vraagzijde zijn: de wachtlijstmonitor en via de woonruimteverdeling, het passend toewijzen en de inzet op doorstroming en het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Nieuwbouw van sociale huurwoningen is een manier om de kwaliteit van de woningvoorraad in de stad te verbeteren. Tegelijkertijd is dit een goede manier om meer differentiatie aan te brengen in de Rijswijkse sociale woningvoorraad door het bouwen van woningen voor gezinnen en ouderen.

#### **Verkoop**

Verkoop vormt een strategie om de woningvoorraad aan te passen aan de eisen voor huidige en toekomstige doelgroepen en maken het mogelijk om investeringen in onder andere duurzaamheid te financieren. De woningcorporaties zetten hun portefeuillebeleid actief in om de inzet op behoud van de betaalbare voorraad te optimaliseren. De woningen die worden verkocht met Koopgarant blijven onderdeel van de sociale huurwoningvoorraad.

#### **Doorstroming**

Doorstroming levert een bijdrage aan het beschikbaar komen van sociale huurwoningen voor de doelgroep. Huishoudens die qua inkomen, huishoudomvang of geschiktheid niet meer passend wonen in een schaarse sociale huurwoning, worden gestimuleerd om te verhuizen. Denk aan huishoudens met hogere inkomens in de goedkopere voorraad, zogenaamde empty-nesters in grote woningen en senioren met een (verwachte) zorgvraag. Doorstroming kan met meerdere instrumenten gestimuleerd worden: ten eerste met het huurbeleid waarbij mensen met een iets hoger inkomen ook iets meer huurverhoging krijgen en ten tweede met het aanbieden van en informeren over passend alternatief aanbod in verschillende huurklassen. (zie afspraken 3.6 en 3.14).

#### *De afspraken*

##### 3.1 Beschikbaarheid en omvang woningvoorraad

- 3.1 Het totale corporatie bezit bestaat uit circa 8.400 woningen, waarvan minimaal 84% betaalbaar (met een huurprijs tot de aftopgrenzen). De corporaties bouwen circa 700 nieuwe woningen. Een klein aantal wordt gesloopt en verkocht, waardoor de totale voorraad in 2025 uitkomt op ruim 9.000 woningen.



- 3.2 Een deel van de betaalbare voorraad valt in de categorie beneden € 526. Vidomes houdt ruim 800 nog woningen in deze categorie. Rijswijk Wonen heeft ruim 3.000 woningen beneden € 526 , waarvan circa 800 woningen in de goedkope categorie beneden € 414.
- 3.3 Nieuwe complexen die voor verkoop worden aangewezen, worden in een vroegtijdig stadium vertrouwelijk afgestemd met gemeente en huurdersorganisaties.
- 3.4 Vidomes blijft het succesvolle instrument van de seniorenmakelaar inzetten en realiseert jaarlijks minimaal 10 doorstromingen in Rijswijk. Rijswijk Wonen maakt ook gebruik van de regionale seniorenmakelaar en onderzoekt welke instrumenten zij verder voor dit doel kan inzetten. Mogelijkheden zijn onder meer: nieuwbouw, communicatie over geschikte woonprojecten en labeling van wooncomplexen voor de leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder.
- 3.5 De gemeente initieert maatregelen in samenwerking met ontwikkelaars en corporaties met als doel om huishoudens uit de sociale voorraad door te laten stromen naar de nieuwbouw vrije sector (€711 - €900) in RijswijkBuiten en andere locaties.
- 3.6 SVH monitort jaarlijks de resultaten van de woonruimteverdeling voor de verschillende doelgroepen op basis van woningtoewijzingen, wachttijden en slaagkansen. Zo nodig en zo mogelijk nemen partijen maatregelen om de positie van de groepen die in de knel komen te versterken.
- 3.7 In 2017 is Lokaal Maatwerk geëvalueerd. Dit is de basis voor herijking in 2018, waarbij o.a. de mogelijkheden worden onderzocht voor het wel of niet behouden van de voorrang voor minima en het mogelijk toevoegen van voorrang voor huurders die te duur wonen.

### 3.2 Betaalbaarheid (inkomen, huishouden)

- 3.8 De corporaties en de gemeente verrichten woonlasten- of betaalbaarheidsonderzoek dat inzicht geeft in welke groepen en complexen huurders relatief meer betaalbaarheidsproblemen ondervinden. Partijen delen deze onderzoeken onderling met elkaar en stemmen af over gezamenlijke maatregelen
- 3.9 De woningcorporaties hanteren een huurverhoging conform de landelijke regeling van de huursombenadering, waarbij zij onnodige huurkortingen afbouwen om oneigenlijke prijsdrempels om te verhuizen te voorkomen. Bij de concretisering van het huurbeleid betrekken zij de huurdersorganisaties. De opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging op basis van artikel 7:255 lid 1 onderdelen a en b Burgerlijk Wetboek worden ingezet voor investeringsprojecten voor sociale woningbouw in Rijswijk, zoals beschreven in bijlage IV.

### 3.3 Doelgroepen

- 3.10 Door enerzijds het wegvallen van de voorrangsverklaring in de Huisvestingswet voor statushouders en de gelijktijdige handhaving van de gemeentelijke wettelijke verplichting voor deze huisvesting, is extra inzet van de gemeente vereist. De gemeente onderzoekt samen met de corporaties de mogelijkheden en komt op korte termijn met een voorstel. Onderdeel van dit proces is een brainstormsessie met vertegenwoordigers van gemeente, raad en corporaties.
- 3.11 Gemeente, corporaties en andere partijen gaan actief op zoek naar locaties waar extra aanbod gecreëerd kan worden voor specifieke doelgroepen, zoals begeleid wonen, jongeren, kwetsbare mensen. Begeleiding inclusief nazorg is hierbij van belang. Onderdeel is onderzoek naar de realisatie van 'opstapwoningen'.

### 3.4 Nieuwbouw en onderhoud

- 3.12 Partijen stellen in 2018 de voorwaarden, ambities en het programma vast voor de omvang, locaties en tijdplanning voor het realiseren van sociale woningen. Het gaat in ieder geval om de locaties Rijswijk Buiten, Te Werve, Benedictus, Godfried Bomansstraat (Steenvoorde Zuid). Zie bijlage VI.
- 3.13 De gemeente stelt samen met de corporaties de stedenbouwkundige kaders en programma's op bij nieuwbouwlocaties. Zij levert hiervoor de benodigde menskracht en zorgt voor het doorlopen van de noodzakelijke procedures voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen met inachtneming van de wettelijke termijn. De gemeente faciliteert waar mogelijk de samenwerking met de nutsbedrijven.



- 3.14 De gemeente blijft bereid om als achtervang garant te staan voor de leningen van de corporaties voor herfinanciering, renovaties en nieuwbouw. De gemeente evalueert om de twee jaar haar positie in de garantiestructuur.
- 3.15 De gemeente zal de corporaties als partners betrekken bij de toekomstige herontwikkeling van de centrale assen voor het Haven- en Centrumgebied rond het Station. De inzet is behoud van 30% sociale woningvoorraad in de stad. Aan de hand van een door de gemeente in 2018 op te stellen woonprogrammering voor de hierboven genoemde gebieden zal de gemeente besluiten welk percentage sociale woningbouw nodig is op de verschillende locaties om de 30% te behouden. Het willen realiseren van evenwichtig samengestelde woongebieden is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. In 2018 gaat de gemeente bepalen welk percentage sociale woningbouw nodig is op de verschillende locaties om de 30% te realiseren.
- 3.16 Voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen zetten gemeente, Rijswijk Wonen en Vidomes zich maximaal in om sociale betaalbare eengezinswoningen en geschikte woningen voor senioren te realiseren. Partijen gaan per project in gesprek wat nodig is qua toegankelijkheid. Dit kan Woonkeur zijn, maar ook twee sterren volgens Het Sterrenstelsel Haaglanden.
- 3.17 Gemeente ontwikkelt in 2018 nieuwe realistische parkeernormen, waarbij zaken als auto's delen, afnemend autobezit en realistische aannames voor het autobezit van sociale huurders zijn meegenomen. De inzet zijn parkeernormen die passen bij sociale huurklassen, doelgroepen en locaties.

### 3.5 Monitoring

- 3.18 De gemeente zorgt voor een jaarlijks overzicht van de huidige voorraad en de woningbouwplanning, zowel sociaal als particulier, en de ontwikkelingen daarin.



## 4. Wonen en zorg en begeleiding

De wens van de meeste **senioren** is om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Veranderingen in de wetgeving rond zorg en begeleiding sturen hier ook op aan.

Ook **bijzondere doelgroepen**, zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek, wonen steeds meer in een reguliere woning met begeleiding van een zorginstelling. Een klein deel van de mensen blijft een beschermde en beschutte woonplek nodig hebben. Het is een grote opgave om deze groeiende groep te kunnen blijven huisvesten. Er moeten voldoende geschikte (goedkope) woningen zijn voor deze doelgroepen en de benodigde zorg of begeleiding moet goed geregeld zijn. Dit vereist goede **samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen**.

De gemeente is verantwoordelijk voor groepen die zorg nodig hebben en voor de afstemming tussen zorgvragers en aanbieders van zorg en begeleiding. Corporaties zijn verantwoordelijk voor het wonen. In de samenwerking zoeken we naar het zo optimaal en efficiënt mogelijk inzetten van beschikbare middelen van zowel de corporaties (investeringsruimte) als de gemeente (WMO).

Een van de grootste uitdagingen de komende tijd is de huisvesting en begeleiding van **statushouders**. Dit zorgt voor een grote druk op de sociale huurmarkt. De komende tijd zullen alternatieve huisvestingsvormen noodzakelijk zijn.

Een flink aantal huurders heeft behoefte aan **budgethulp en/of maatschappelijke ondersteuning**.

De toename van de doelgroepen heeft gevolgen voor de woningvraag op gebied van aantallen, prijs, woningtype en locatie. De toename heeft ook gevolgen voor de gevraagde zorg en begeleiding. De huidige prognose van de te verwachte groei is nog niet te vertalen naar een concrete woning- en zorg vraag voor de komende jaren. Partijen vullen in overleg met elkaar deze vraag in 2018 zo concreet mogelijk in. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin meegenomen. Het gaat onder meer om de uitkomsten van het onderzoek 'Hoe willen ouderen wonen in Rijswijk' en de ontwikkeling van de 'Toekomstvisie beschermd wonen' door de centrumgemeente Den Haag.

### De afspraken

#### 4.1 Woningen voor ouderen

- 4.1 Gemeente zal in 2018 de bestaande onderzoeken over de behoefte aan seniorenwoningen vertalen naar de Rijswijkse situatie.
- 4.2 De gemeente en de corporaties zetten in om in 2018 te komen tot een gemeenschappelijke structurele financiering van de flatcoach in Rijswijk. Partijen hebben de gezamenlijke inzet om de Flatcoach uit te breiden naar meerdere complexen en onderzoeken of ze een gezamenlijk project kunnen realiseren voor inzet van een gemeenschappelijke wijkcoach.
- 4.3 De gemeente en de corporaties maken afspraken over aanpak van seniorencomplexen om de toegankelijkheid en veiligheid te verbeteren. De gemeente geeft voor de collectieve maatregelen financiële steun. De werkgroep 'Langer zelfstandig wonen' maakt een concreet actieplan.
- 4.4 Corporaties zorgen in samenwerking met gemeente dat woningen geschikt voor senioren, waaronder woningen met individuele WMO aanpassingen, worden toegewezen aan mensen die dit nodig hebben.
- 4.5 De corporaties zorgen voor een toename aan geschikte woningen (zogenaamde 2 sterren toegankelijkheid) voor senioren. Dit kan door woningaanpassing of toevoeging van nieuwbouw (zie hoofdstuk 3). Partijen werken in 2018 streefdoelstellingen uit voor het aantal twee sterren woningen.
- 4.6 Onder leiding van de gemeente wordt een overlegstructuur gestart om de doelstelling 'langer zelfstandig wonen' vorm te geven en de samenwerking te versterken. Deelnemers zijn o.a. de gemeente, woningcorporaties, ouderenzorgorganisatie en Welzijn Rijswijk. Hiermee wordt tevens een vervolg gegeven aan de Woonbeurs voor ouderen die in 2017 voor het eerst plaatsvond.





#### 4.2 Zorg en begeleiding

- 4.7 Gemeente maakt in 2018 inzichtelijk welke verschillende groepen met een zorgvraag in Rijswijk woonachtig zijn en vertaalt dit naar de woonbehoefte en zorg-/begeleidingsvraag in Rijswijk. Ook stemt ze dit regionaal af.
- 4.8 De corporaties stellen jaarlijks maximaal 35 (Rijswijk Wonen 20, Vidomes 15) beschikbaar. Dit is exclusief de woningen voor de huisvesting van statushouders. Rijswijk Wonen en Vidomes hebben beide met Fonteynenburg een convenant over maximaal 5 woningen per corporatie. Beide corporaties hebben een afspraak met Jeugdhulp over maximaal 8 woningen voor Rijswijk Wonen (maximaal 5) en Vidomes (maximaal 3). Verder zijn er door Vidomes afspraken gemaakt met LIMOR voor de doorstroming uit de Steenvoordelaan (2) en met Zorg van José (2).
- 4.9 De gemeente is verantwoordelijk voor de zorg en ondersteuning van kwetsbare huurders. Corporaties hebben hierin een signalerende rol. De gemeente en corporaties gaan samen bepalen hoe de door de gemeente gesignaleerde behoefte wordt gerealiseerd. Hoeveel woningen wordt aan welke partij verhuurd? De gemeente, zorgpartners en de corporaties gaan de komende periode starten met een casus overleg voor kwetsbare mensen (onderdeel convenant woonoverlast).

#### 4.3 Statushouders

- 4.10 De gemeente zorgt dat Vluchtelingenwerk op haar taak berekend is en de noodzakelijke begeleiding aan statushouders kan geven.

#### 4.4 Armoede, overlast en zelfredzaamheid

- 4.11 Gemeente en corporaties hebben in 2017 een convenant afgesloten over huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarin is het voorkomen van oplopende schulden prioriteit. Medio 2018 wordt dit convenant geëvalueerd.
- 4.12 Gemeente en corporaties onderzoeken maatregelen ter preventie van armoede en huurschulden, bijvoorbeeld kwijtschelding minima, toeslag of lokaal maatwerk voor huurders die te duur wonen, budgetcoaches voor risicovolle groepen, huurbetaling vanuit bijstand rechtstreeks aan de corporatie.

#### 4.5 Overig

- 4.13 Gemeente en corporaties zetten in op nieuwe innovaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg en de corporaties werken mee aan het huidige gemeentelijke innovatieprogramma, zoals bijvoorbeeld met projecten: flatcoach, jongerenhuisvesting, Samen Sterk Wijken (een wijk met sociale samenhang, inzet van burgerkracht en een wijk waar iedereen mee doet).



## 5. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. Voor de lokale prestatieafspraken gaat het om:

- Gezond wonen (in woningen met een gezond binnenklimaat zonder giftige stoffen en schimmels)
- Betaalbaarheid (verlaging energiekosten)
- Verlaging van het energieverbruik en de gerelateerde CO<sub>2</sub>-uitstoot
- Verhoging van de toekomstwaarde van de woningen (duurzaamheid, minder milieubelasting en betere gebruikskwaliteit)

In het kader van de regionale prestatieafspraken maken woningcorporaties en gemeenten afspraken over het aanbrengen van voorzieningen voor duurzaam energiegebruik, zoals hoog-rendementsbeglazing en zonne-energie. Huurders hebben zelf invloed op de energielasten via hun woongedrag en energieverbruik. Partijen maken afspraken over het ondersteunen van huurders hierbij.

### *De afspraken*

#### 5.1 Verduurzaming woningvoorraad en omgeving

Rijswijk heeft relatief veel portiekflats. In dit deel van de voorraad valt een flinke kwaliteitsslag te maken. De wooncomplexen met de slechtste energielabels (E, F en G) en complexen met hoogste woonlasten hebben daarbij prioriteit.

- 5.1 Partijen sluiten aan bij de landelijke doelstelling naar een aardgasvrije woningvoorraad in 2050. De gemeente heeft de ambitie vastgesteld om in 2050 energieneutraal te zijn en stelt in het 2e kwartaal van 2018 een visie vast voor verduurzaming van de woningvoorraad en de daarvoor benodigde energietransitie. De corporaties hebben ultimo 2020 minimaal 30 % van alle woningen met Energie-index < 1,4 (label B). Corporaties hebben medio 2018 een aanpak gereed voor verduurzaming van de totale voorraad tot 2050 (Aedes routekaart), die met de overige partijen wordt gedeeld. Bij de verdere uitwerking van de energietransitie zal regelmatig tussen partijen worden afgestemd.
- 5.2 Vidomes gaat in de periode tot 2021 1.197 woningen verduurzamen. Rijswijk Wonen gaat in die periode 1.264 woningen verduurzamen. Zie bijlage III voor de projecten voor de komende periode.
- 5.3 Uitgangspunt bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen is dat de gemiddelde woonlasten van de huurders minimaal gelijk blijven en waar mogelijk worden verlaagd.
- 5.4 De welstandscommissie is bereid constructief mee te denken als het gaat om duurzaamheidsoplossingen die de welstand betreffen.
- 5.5 De gemeente en de corporaties stimuleren in 2018 één VVE complex van de corporaties mee te doen met verduurzaming van de woningen. Daarnaast start de gemeente met een innovatietraject voor NoM voor VvE's in hoogbouw complexen.
- 5.6 In het kader van de gemeentelijke doelstelling voor Klimaat adaptatie - vergroening en ontsteking stimuleren partijen bewoners om verantwoordelijkheid te nemen op het gebied van vergroening en het klimaat. Corporaties en gemeente streven naar minimaal twee projecten met huurders in 2018.

#### 5.2 Terugdringen open verbrandingstoestellen

Om het binnenmilieu in woningen te verbeteren en de gezondheidsrisico's te beperken, versnellen de corporaties de vervanging van alle open verbrandingstoestellen door HR-ketels of een ander alternatief.

- 5.7 Eind 2020 zijn alle open verbrandingstoestellen in de wooncomplexen van de woningcorporaties verwijderd met uitzondering van de wooncomplexen die mogelijk worden gesloopt. Zie aantallen in bijlage III.





### 5.3 Energiezuinig gedrag huurders

De rol van bewonersgedrag is belangrijk voor het slagen van de inspanningen op het gebied van de duurzaamheid.

5.8 Partijen stimuleren bewoners om verantwoordelijkheid te nemen voor verlaging van het energieverbruik en woonlasten. Alle partijen streven naar minimaal twee projecten met huurders in 2018. De Bewonersvereniging Rijswijk start in 2018 met een pilot in de flat aan de Mgr. Bekkerslaan.



## 6 Wijken en leefbaarheid

Rijswijk kent geen echte probleemwijken- of buurten. De scores volgens de 'Leefbaarometer' is ruim voldoende. Wel zijn er complexen die extra aandacht nodig hebben. De nieuwe Woningwet maakt de speelruimte voor corporaties beperkter om leefbaarheidsactiviteiten te ontplooiën. Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor een goede leefbaarheid, schoon, heel en veilig is hierbij het devies. Iedere partij opereert vanuit de eigen verantwoordelijkheid en competenties en zoveel mogelijk aanvullend op elkaar. Gemeente en corporaties plegen extra inzet in buurten of complexen waar het wat minder gaat, achteruitgang zichtbaar is of toekomstbestendigheid in het gedrang is. Het is belangrijk om de wijken en buurten gezamenlijk te monitoren en met elkaar ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in Rijswijk op niveau blijft.

### 6.1 Speerpunten

Woningcorporaties hebben speerpunten benoemd waarop zij actief zijn. Het gaat hierbij om:

- Schoon en heel
- Aanpak van overlast
- Buurtbetrokkenheid van bewoners en stimuleren van zelfwerkzaamheid
- Inzet extra menskracht op gebied van toezicht in buurten waar het zichtbaar achteruit gaat.

Ook de gemeente is op dit soort terreinen actief. Voor de gemeente is leefbaarheid de mate waarin de bewoners tevreden zijn over de sociale en fysieke woonomgeving, inclusief voorzieningen. De gemeente heeft een belangrijke rol voor het onderhoud van de openbare ruimte, inhuur van welzijn en maatschappelijk werk en de veiligheid in wijken en buurten.

De corporaties stemmen de activiteitenprogramma's af met de gemeente.

Partijen stemmen de eigen bestaande onderzoeken, bijvoorbeeld op gebied van leefbaarheid in de gemeente, met elkaar af en voeren deze waar mogelijk gezamenlijk uit.

### *De afspraken*

#### 6.2 Schoon, heel, veilig

Concrete speerpunten zijn en blijven: schoon, heel, veiligheid en aanpak van woonoverlast. De komende periode worden de afspraken verder geconcretiseerd.

- 6.1 De gemeente is de regisseur van een werkgroep leefbaarheid met corporaties, voor afstemming over uitgevoerde leefbaarheidsonderzoeken, leefbaarheidsprogramma's en de speerpunten voor het komend jaar aan elkaar gepresenteerd en afgestemd. Met de huurdersorganisaties vind één keer per jaar overleg hierover plaats.
- 6.2 Partijen verwijzen huurders met een initiatief door naar het 'Loket Stadskracht' van de gemeente. Partijen stemmen af over initiatieven en projecten die hier uit voortkomen.
- 6.3 Inzet op veiligheid: jaarlijks overleg in het platform veiligheid over de thema's brandveiligheid, inbraakpreventie en woonoverlast. Uit dit overleg volgen zo nodig concrete acties.
- 6.4 De gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om ernstige overlast door overlastgevers en psychisch kwetsbare mensen aan te pakken. Hieronder vallen ook gevallen van woningvervuiling en 'verzamelwoede'. Belangrijk hierbij is het vastleggen van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden. Een onderdeel van de aanpak vormt het medio 2018 te sluiten 'Convenant Woonoverlast', waaronder het opstellen van een protocol om in noodgevallen snel te kunnen handelen, afspraken over gegevensuitwisseling en een casuoverleg over situaties die zich hebben voorgedaan.







- 6.5 De gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om ondermijnende criminaliteit, zoals hennepwekerijen en drugscriminaliteit aan te pakken. De gemeente coördineert meldingen die hierover binnenkomen. De gemeente verkent met veiligheidspartners zoals politie, energiebedrijven en corporaties de mogelijkheid van meer preventief aanpakken van ondermijnende criminaliteit en een snellere opsporing.
- 6.6 De burgemeester benut de nieuwe juridische instrumenten in het kader van de wet Woonoverlast voor het bestrijden van ernstige gevallen van woonoverlast. De gemeente overlegt met corporaties over de wijze waarop met de nieuwe gemeentelijke bevoegdheid tot gedragsaanwijzing wordt omgegaan.
- 6.7 Partijen voeren hun eigen leefbaarheidsonderzoeken uit en delen de informatie die uit deze onderzoeken komt. Partijen analyseren samen de situatie in de wijken aan de hand van verschillende onderzoeken.
- 6.8 In het kader van de implementatie van 'Omgekeerd Inzamelen' worden de woningcorporaties en huurdersorganisaties vroegtijdig door de gemeente betrokken bij maatregelen ten behoeve van de (gescheiden) afvalinzameling, met name in de hoogbouw en gestapelde bouw.



## 7 Organisatie en wijkcyclus

Om de benoemde prestaties te realiseren is optimale inzet en samenwerking tussen de verschillende organisaties essentieel. We gaan daarbij uit van wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie.

### De afspraken

#### 7.1 Uitgangspunten voor de afspraken

- 7.1 Alle partijen – gemeente, corporaties en huurdersorganisaties – komen deze lokale prestatie afspraken overeen voor een periode van vier jaar. Jaarlijks worden de afspraken herijkt voor een nieuwe periode van vier jaar.
- 7.2 De huurdersorganisatie(s) worden door de deelnemende partijen erkend als de vertegenwoordiger van de huurders van de betrokken corporaties conform de eisen van Woningwet en de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV).
- 7.3 Corporaties zorgen ervoor dat de woonbiedingen en prestatieafspraken zijn verwerkt in hun meerjarenbegroting en delen dit met de gemeente.

#### 7.2 Overlegstructuur

- 7.4 Op bestuurlijk en ambtelijk niveau wordt een jaarcyclus ingericht, gebaseerd op de Woningwet 2015 (zie bijlage V)
- 7.5 Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over de Lokale prestatieafspraken met een delegatie uit het college van B&W waaronder de burgemeester, de bestuurders van de twee corporaties en vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties.
- 7.6 Naast het bestuurlijk overleg over de LPA voeren partijen circa driemaal per jaar in kleinere bezetting bestuurlijk overleg gericht op de voortgang van grote projecten in de woningvoorraad en diverse belangrijke volkshuisvestelijke thema's.
- 7.7 Een ambtelijk werkgroep is gezamenlijk penvoerder voor de LPA teksten. Ook monitort en evalueert zij de lokale prestatieafspraken, bereidt het bestuurlijk overleg voor en voert indien nodig vooroverleg met de huurdersorganisaties. Tevens komt zij een aantal malen per jaar bijeen om lopende zaken en nieuwe ontwikkelingen rondom de volkshuisvestelijke thema's in de stad te bespreken en af te stemmen.
- 7.8 Alle partijen zorgen voor terugkoppeling van de Lokale prestatieafspraken binnen de eigen organisatie en achterban.
- 7.9 Alle partijen zorgen voor voldoende menskracht om de prestaties te kunnen leveren.

#### 7.3 Looptijd en bijzondere omstandigheden

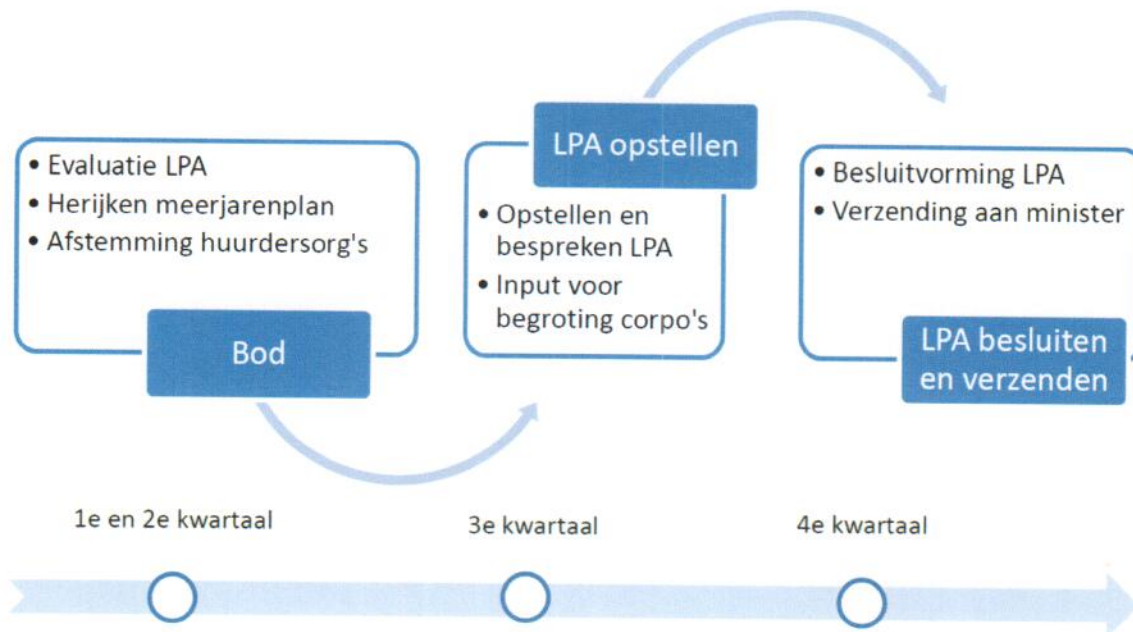
- 7.10 De Lokale prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2018 t/m 31 december 2021. De ingezette ambities van deze lokale prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar tot en met 2021..
- 7.11 Wanneer wet- en regelgeving op het gebied van het wonen wijzigt gedurende de looptijd van de prestatieafspraken, kan het betekenen dat bepaalde afspraken uit de overeenkomst niet meer kunnen worden nagekomen en moeten worden bijgesteld.
- 7.12 Als tijdens het proces om tot prestatieafspraken te komen één van de deelnemende partijen een geschil constateert dat de ondertekening van de prestatieafspraken in de weg zal staan, dan zal deze de overige partijen daar mondeling en schriftelijk van op de hoogte brengen.
- 7.13 Partijen spreken af dat voordat zij een geschil aan de minister voorleggen zij alle haalbare stappen zullen zetten om het geschil onderling op te lossen. De inzet van een mediator is één van de mogelijke stappen.



7.14 Partijen hebben minimaal vier weken de tijd om een geschil te beslechten, waarna een of meer van de betrokken partijen kunnen besluiten het geschil aan de minister voor te leggen. De andere partijen dienen in dat geval onmiddellijk hiervan op de hoogte te worden gebracht.



7.4 Processchema jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'DBW'.



## Ondertekening

De lokale prestatieafspraken 2018 t/m 2021

Aldus ondertekend op 1 december 2017,

Gemeente Rijswijk, de wethouder Wonen

.....  
De heer R.A.J. van der Meij

Stichting Rijswijk Wonen, de directeur-bestuurder a.i.

.....  
De heer J. Putman

Stichting Vidomes, de directeur-bestuurder

.....  
Mevrouw D. Braal

Bewonersvereniging Rijswijk, de voorzitter

.....  
Mevrouw E.A.C. Meurs Merks

Huurdersraad Vidomes, de voorzitter

.....  
Mevrouw S. Seubert-Rühl

## Bijlage I: Begrippen

<b>Begrippen</b>	
<b>Doelgroep sociale huur/ EU-doelgroep</b>	<b>Prijspeil 2017</b>
HT (huurtoeslag) doelgroep	€ 22.200 (1 pers) / € 30.150 (2 pers) (Wet op de Huurtoeslag)
DAEB of Europa doelgroep	Inkomen tussen primaire doelgroep en € 36.165
Middeninkomens	< € 40.349 (laag) / < € 45.225 (hoog)
Hoge inkomens	Inkomen hoger dan € 45.225
Europa richtlijn EU-doelgroep	'80-10-10-regeling': 80% toewijzen aan inkomens tot € 36.165 (DAEB doelgroep); 10% toewijzen aan inkomens van € 36.165 tot € 40.349 10% vrij toewijzen vanaf € 40.349 Bij deze toewijzingseisen gelden uitzonderingen voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg.
<b>Sociale huur</b>	
<b>Prijspeil 2017</b>	
Kwaliteitskortingsgrens en de huurgrens voor goedkope woningen	€ 414
Aftoppingsgrenzen	€ 592 (1 en 2 persoonshuishoudens) € 635 (3 en meerpersoonshuishoudens)
Liberalisatiegrens	€ 710,68
Betaalbare huur	Woningen met een huur beneden de tweede aftoppingsgrens
Vrije sector huur	Huur hoger dan € 710,68
Huursomstijging	De jaarlijkse huursom mag niet meer stijgen dan 1%. Hieronder valt alleen: jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij mutatie van de DAEB woningen van de corporatie.
Huursombenadering	Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben.
Opstapwoning	Woningen voor ondermeer jonge starters en kwetsbare mensen die net uit een instelling komen.

<b>Afkortingen</b>	
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de algemene maatregel van bestuur behorende bij de Herzieningswet die op 17 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen.
HT doelgroep	Huurtoeslag doelgroep, de groep inkomens die wettelijk in aanmerking komen voor huurtoeslag.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
WMO	Wet maatschappelijke ondersteuning
WWS	Woning Waardering Stelsel
SVH	Sociale verhuurders Haaglanden
NoM	Nul op de Meter





## Bijlage II: Samenstelling sociale woningvoorraad

Tabel sociale woningvoorraad in Rijswijk (bron 'Convenant Gaten dicht in Haaglanden')

Woningaantal per 2017	Daeb-bezit corporaties 2017	% Daeb 2017	Woning-aantal per 2025	Daeb-bezit corporaties 2025	% Daeb 2025	Verschil Daeb 2017-2025
25.877	8.414	32,5	30.827	9.083	29,5	669

Van de huidige 8.414 sociale huurwoningen is ongeveer 2/3<sup>e</sup> in bezit van Rijswijk Wonen en 1/3<sup>e</sup> in bezit van Vidomes. De corporaties Vestia en Staedion hebben in Rijswijk ongeveer 300 woningen.

Met de totale nieuwbouw plannen t/m 2025 van circa 700 woningen en kleine afname door sloop en nieuwbouw komt het totaal in 2025 op ruim 9.000 sociale huurwoningen in Rijswijk.

Van de sociale huurwoningen blijft 84 % onder de aftopgrenzen en is daarmee beschikbaar voor de huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

## Bijlage III: Aanpak bestaande voorraad

Hieronder zijn de concrete projecten weergegeven voor de periode tot en met 2021. Deze voorgenomen prestaties zijn onder voorbehoud en mede afhankelijk van interne en externe procedures en besluitvorming

Complex	Aantal won	Wijk	Ingreep	Investering per woning	Jaar van uitvoering
<b>Vidomes Rijswijk</b>					
Tamboerijnlaan	108	Muziekbuurt	Label C	50K	2016-2018
Hoogkamerlaan	264	Artiestenbuurt	Label A	72K	2017-2018
Jolandaflat	90	Artiestenbuurt	Label B	30-60K	2019
Tubasingel	56	Muziekbuurt	Label B	10-30K	2021
Albert Schweitzerlaan	204	Steenvoorde Zuid	NoM	80K	2022
Rembrandtkwartier	177	Oud Rijswijk	Label B	10K	2021-2022
Bruïnestraat e.o.	298	Ministerbuurt	Label A	10-30K	2020
<b>Totaal Vidomes</b>	<b>1197</b>				
<b>Rijswijk Wonen</b>					
Populierlaan	80	Oud Rijswijk	Verduurzaming	30-40K	2017-2018
Boogvoorde	72	Steenvoorde Noord	Aanbrengen 2 <sup>e</sup> lift	< 1 K	2018
Dr H.J. van Mooklaan	54	Steenvoorde Zuid	Verduurzaming	ntb	2018
Van Kollaan	78	Te Werve	Verduurzaming	ntb	2018-2019
Tubasingel	80	Muziekbuurt	Verduurzaming	ntb	2018-2019
C. Storklaan e.o.	78	Steenvoorde Noord	Verduurzaming	ntb	2019
K DoormanIn/IdenburgIn	144	Te Werve	Verduurzaming	ntb	2019-2020
Mandolinestraat, Bazuinlaan e.o.	288	Muziekbuurt	Verduurzaming	ntb	2019-2021
Karel Doormanlaan	28		Verduurzaming	ntb	2020
Dr Poelslaan	24	Steenvoorde Noord	Verduurzaming	ntb	2018-2020
Min Talmalaan	12	Steenvoorde Noord	Verduurzaming	ntb	2018-2020
Ruysdaelplein	36	Oud Rijswijk	Verduurzaming	ntb	2021
Generaal van Daalenstr	224	Te Werve	Verduurzaming	ntb	2021-2022
Buziaulaan	30	Kleuren Artiestenbuurt	Verduurzaming	ntb	2021
Talmalaan	32	Steenvoorde Noord	Verduurzaming	ntb	2021
<b>Totaal Rijswijk Wonen</b>	<b>1264</b>				







Tabel terugdringen open verbrandingstoestellen

	Rijswijk Wonen		Vidomes		Totaal	
	1-1-2017	1-1-2021	1-1-2017	1-1-2021	1-1-2017	1-1-2021
Aantal moederhaarden en kachels	680	0	220	0	900	0
Aantal gasgestookte geisers	844	0	380	0	1.224	0
Totaal	1524	0	600	0	2.124	0

Het terugdringen van het aantal open verbrandingstoestellen loopt via de projecten. Die zijn benoemd in de voorgaande tabel 'Aanpak bestaande voorraad' of via individuele woning aanpak.

## Bijlage IV: Sociaal nieuwbouw programma tot en met 2025

Hieronder zijn de locaties benoemd, waar de corporaties nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. Het gaat om een programma met een langere periode dan deze Lokale prestatieafspraken.

Locatie	Aantal en type	Corporatie	Opmerkingen	Start bouw
<b>Locaties in bezit van de woningcorporaties</b>				
Idenburglaan TW	42 egw	Vidomes	Sloop-nieuwbouw – eigen grond	
De Schakel e.o. TW	50 egw	Rijswijk Wonen	Sloop-nieuwbouw – eigen grond	
Overige locaties TW	76 egw/app	Rijswijk Wonen	Nader onderzoek – eigen grond	
Benedictuslocatie	99 appartementen	Rijswijk Wonen	Gemeentelijk deel van locatie naar Rijswijk Wonen -	
Godfried Bomansstraat	14 egw	Rijswijk Wonen	Sloop schoolgebouw– eigen grond	
<b>Totaal eigen locaties</b>	<b>281</b>			
<b>Locaties Rijswijk Buiten</b>				
Sion	26 egw	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2019
't Haantje	14 studio's	Marktpartij	Project Our House In verkennende fase	2018
't Haantje	22 appartementen	Vidomes	Combinatie met gezondheids-centrum In verkennende fase	2018-2019
't Haantje	35 egw	Rijswijk Wonen	Reservering in woningbouwprogramma	2018-2020
't Haantje	149 appartementen	Rijswijk Wonen / Vidomes	Combinatie met vrije sector (in onderzoek). Langs het spoor Verdeling ntb	2020 e.v.
Pasgeld West	35 egw	Vidomes	Reservering in woningbouwprogramma	2021 e.v.
Pasgeld Oost	60 egw	Vidomes	30% sociaal in de projectontwikkeling bij Synchron	2022 e.v.
<b>Totaal Rijswijk Buiten</b>	<b>341</b>			
<b>Locatie Eikelenburg</b>				
Eikelenburg	85	Rijswijk Wonen	30% sociaal in projectontwikkeling bij AM	2020 e.v.
<b>Totaal programma sociaal huur</b>	<b>707</b>			





## Bijlage V: Jaarcyclus Bod en Lokale prestatieafspraken

Wat	Wanneer	Wie
Opstellen vergaderplanning voor het gehele jaar	Januari	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties
Evaluatie en monitoring LPA	Maart/april	Bestuurlijk overleg alle partijen
Opstellen meerjarenbegroting	Mei	Corporaties
Opstellen bod aan de gemeente met een overzicht van voorgenomen werkzaamheden	Mei/juni	Corporaties
Overleg met huurdersorganisaties over het bod	Juni	Corporaties
Aanleveren bod aan de gemeente	1 juli	Corporaties
Bespreken bod van de corporaties en verkenning van de herijking van de LPA	Juli/augustus	Bestuurlijk overleg alle partijen
Opstellen concept LPA	September	Ambtelijke werkgroep eventueel met huurdersorganisaties
Verwerken van de LPA in de begrotingen	September	Corporaties en gemeente
Besluitvorming LPA	Begin december	RvC, B&W en huurdersorganisaties
Toesturen LPA met de dPi aan de minister	Voor 15 december	Corporaties

### Werkafspraken:

De data voor de bestuurlijke overleggen worden aan het begin van het jaar ingepland.

De stukken voor de bestuurlijke overleggen worden twee weken voor aanvang verzonden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'DBU' signature.



## Bijlage VI: Afspraken 2017 die zijn vervallen

Nummers verwijzen naar de lokale prestatieafspraken 2017 - 2020

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Dor...'.*

## BETAALBAARHEID & BESCHIKBAARHEID

Nr	Afspraak	Status 2017	LPA 2018
3.3	In de periode tot 2020 zal Rijswijk Wonen nog 3 complexen met in totaal 48 sociale huurwoningen aan de van Vollenhovenlaan met een plicht tot herontwikkeling verkopen aan een marktpartij.	afgerond	vervalt
3.3	Vidomes zal op jaarbasis maximaal 5 woningen verkopen via vrije verkoop en 6 woningen via koopgarant.		vervalt (is regulier)
3.7	De woningcorporaties houden bij het opstellen dan wel bijstellen van hun niet-DAEB portefeuille en verkoopprogramma rekening met: kwaliteit, schaarste, type woningen, ontstaan eenzijdige buurten.	afgerond	vervalt
3.8	Eind van 2016 komen de corporaties met een scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB. De gemeente onderschrijft het belang van bovenstaande factoren uit artikel 3.7 en heeft deze verwerkt deze in de zienswijze over het scheidingsvoorstel.	afgerond	vervalt
3.11	De woningcorporaties gaan voor een gematigd huurbeleid en hanteren een huuraanpassing conform wet (1% huursomstijging). Zij proberen de huurkorting te beperken. De woningcorporaties betrekken bij de concretisering van het huurbeleid de huurdersorganisaties.	lopend	vervalt (is wet)
3.12	Indien de woningcorporaties woningen verkopen onder Koopgarant, dan vindt in 90% van de gevallen de verkoop plaats aan de doelgroep onder de Europagrens. Deze afspraak geldt niet voor verkoop in de vrije sector.	lopend	vervalt (is regulier)
3.20	Rijswijk Wonen zet in op de oplevering in de periode tot 2025 tussen de 350 en 450 nieuwbouwwoningen. <b>Naar afspraak 3.1.</b>	lopend	vervalt
3.20	Vidomes zet in de periode tot 2022 in op oplevering van tussen de 100 en 400 nieuwbouwwoningen. De sloop-nieuwbouwprojecten in Te Werve zijn onderdeel van deze aantallen. <b>Naar afspraak 3.1.</b>		vervalt
3.23	De corporaties stellen in overleg met de huurdersorganisaties het sociaal plan op rondom (tijdelijke) herhuisvesting van huurders bij sloop en renovatieprojecten en stemmen dit af met de gemeente.		vervalt (is regulier)
3.27	Corporaties monitoren jaarlijks de resultaten van de woonruimteverdeling voor de verschillende doelgroepen op basis van woningtoewijzingen, wachttijden en slaagkansen.	lopend	vervalt (is regulier)
3.29	Partijen analyseren deze resultaten en planning met de jaarlijkse prognose van het vrijkomend woningaanbod van beide woningcorporaties en de te verwachten ontwikkeling van de doelgroepen. Deze prognose is gebaseerd op de verschillende labels op woningniveau (huurprijsklasse, woninggrootte en verkoop) in combinatie met de geschatte mutatiegraad.		vervalt (is regulier)

## WONEN, ZORG & BEGELEIDING

Nr	Afspraak	Status	LPA 2018
4.3	De gemeente Rijswijk beoordeelt en verzorgt individuele WMO aanvragen voor het aanpassen van de woning.	lopend	vervalt (is regulier)
4.4	De gemeente onderzoekt in 2017 mogelijkheden voor financiële bijdragen aan collectieve aanpassingen in appartementencomplexen mede uit WMO gelden.	lopend	vervalt (is dubbel)
4.10	De gemeente is verantwoordelijk voor toeleiding naar begeleiding van deze groepen. Zij maakt afspraken tussen zorgvragers en aanbieders van zorg en begeleiding. En zij betreft hierbij het zorgkantoor. <b>Zit al in 4.8</b>	lopend	vervalt (is regulier)
4.11	Gemeente geeft aan corporaties inzicht in de afspraken die zijn gemaakt over financiering en begeleiding door zorginstellingen, zodat de corporaties weten met welke instellingen zij afspraken kunnen maken en of de afspraken passen binnen de financiële kaders van de gemeente.	vertraagd	vervalt
4.12	Corporaties maken met de individuele zorginstellingen afspraken over aantallen en begeleiding van cliënten die van de corporatie een woning huren. Deze cliënten hebben met de corporatie een woonzorgcontract.	afgerond	vervalt
4.17	Partijen maken afspraken over zittende huurders waarbij een dreiging tot huisuitzetting is vanwege overlast. De gemeente is aanspreekbaar op de benodigde zorg/begeleiding en/of schuldhelpverlening.	afgerond	vervalt
4.18	Vidomes en Rijswijk Wonen geven signalen over huurders met (zorg)problematiek door aan het betreffende Sociaal Wijkteam.	lopend	vervalt (is regulier)



4.19	Het Sociale wijkteam zorgt voor snelle intake en adequate hulp (het streven is binnen vier weken) aan zittende huurders met (zorg)problematiek. Met name waar dit de oorzaak is van huurachterstand, woonoverlast, vervuiling of andere problemen in de woonsituatie. Een sluitende keten is hierbij van groot belang.		vervalt (is regulier)
4.22	De gemeente regisseert en financiert de inzet van maatregelen voor zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie en verstrekt noodzakelijke individuele voorzieningen. <b>Combineren met nieuwe tekst 4.13</b>	lopend	vervalt
4.23	De gemeente zorgt dat welzijnsvoorzieningen en het dienstenaanbod voor alle bewoners van Rijswijk beschikbaar zijn.	lopend	vervalt (is regulier)
4.24	Gemeente en corporaties zetten in op mogelijke, nieuwe innovaties op gebied van wonen, welzijn en zorg en werken mee aan het huidige gemeentelijke innovatieprogramma (enkele projecten: flatcoach, welzijn op recept etc.). <b>Gemeente nog aangeven of ze nieuwe innovatieplannen heeft.</b>	afgerond	vervalt
4.25	De gemeente organiseert jaarlijks een dialoogtafel waar naast de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ook zorg- en welzijnspartijen aanwezig zijn. Doel is de uitwisseling van plannen, ideeën uitwerken en het versterken van de samenwerking. <b>Naar nieuwe afspraak</b>	actie	vervalt

## DUURZAAMHEID

Nr	Afspraak	Status	LPA 2018
5.2	De corporaties laten zien hoe de aanpak van de "rode" wooncomplexen is opgenomen het verduurzamingsprogramma.	afgerond	vervalt
5.8	Eind 2017 starten de huurdersorganisaties in samenwerking met de corporaties en de gemeente minimaal één initiatief voor het stimuleren van energiezuinig gedrag van bewoners.	actie	vervalt
5.9	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties wisselen de ervaring en kennis over innovatieprojecten minstens één keer per jaar uit en zoeken naar mogelijkheden van nieuwe samenwerking en innovatie. <b>Naar nieuwe afspraak</b>		vervalt
5.11	Rijswijk Wonen is deelnemer van De Stroomversnelling. Vidomes en de gemeente onderzoeken in 2016 of deelname aan de Stroomversnelling meerwaarde heeft.		vervalt
5.12	Rijswijk Wonen start in 2017 een NoM project in een blok met 24 portiekwoningen in Te Werve en onderzoekt daarna of verdere uitrol van nul-op-de-meter haalbaar is. Tevens onderzoekt zij wat de mogelijkheden van de nieuwe wet 'EnergiePrestatievergoeding' (EPV) zijn.	vertraagd	vervalt
5.13	Gemeente en corporaties zetten zich in om op regionaal niveau ten minste 5.000 woningen voor NoM in aanmerking te laten komen. Instrumenten hiervoor zijn de nog te verschijnen regionale woonvisie en de regionale prestatieafspraken tussen de 9 regiogemeenten en de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).	actie	vervalt
5.14	De toepassing van het door de woningcorporaties ondertekende FSC-convenant blijft gehandhaafd.	lopend	vervalt (is regulier)
5.16	Partijen stemmen (naast energie) de ambities van duurzaamheid op het gebied van biodiversiteit, milieu, afval en stadsklimaat op elkaar af om daar vanaf 2017 concrete afspraken over te maken. <b>Naar nieuwe afspraak 5.1.</b>	actie	vervalt

## WIJKEN & LEEFBAARHEID

Nr	Afspraak	Status	LPA 2018
6.5	De gemeente organiseert regie op de aanpak van ernstige overlast vraagstukken door overlastgevers en psychische kwetsbaren (Convenant Woningoverlast).	lopend	vervalt (naar 4.20)
6.7	De corporaties stellen elk jaarlijks haar leefbaarheidsmaatregelen vast en bespreken dit met de gemeente. In het programma is speciale aandacht voor de kwetsbare buurten en complexen en de zelfredzaamheid van buurtbewoners. De gemeente heeft hierin de regie. <b>Combineren met 6.1 (uit LPA overleg)</b>	vertraagd	vervalt (naar 6.1)
6.9	De gemeente beheert de openbare ruimte volgens het BeheerKwaliteitsPlan.	lopend	vervalt (is regulier)
6.10	<b>Partijen verwijzen huurders met een initiatief door naar het 'Loket Stadskracht' van de gemeente. Partijen stemmen af over initiatieven en projecten die hier uit voortkomen.</b>	lopend	vervalt (naar 6.2)
6.11	De complexbeheerders, toezichthouders, sociaal beheerders en andere medewerkers van de woningcorporaties signaleren en melden overlast bij de wijkmanager of het Meldpunt openbare ruimte. De melder wordt op de hoogte gehouden over de voortgang.		vervalt (is regulier)

